



一般財団法人 日本ビルディング経営センター[BMI] | 日本ビル経営管理士会[JBMS]
JAPAN BUILDING MANAGEMENT INSTITUTE/ JAPAN BUILDING MANAGERS SOCIETY

新宿新南エリアの新たなランドマーク

『JR新宿ミライナタワー』

「駅」を起点としてエリア全体の価値向上を目指す



新宿新南エリアの新たなランドマーク

「JR新宿ミライナタワー」

「駅」を起点としてエリア全体の価値向上を目指す

JR東日本では「グループ経営構想V～限りなき前進～」において、「地域に生きる。世界に伸びる。」をコンセプトワードとして、駅をひとつの「街」と捉え、駅で事業を運営するグループ会社等と一体となって駅の価値向上に取り組み、「駅」を起点としたエリア全体の価値向上を目指しています。新宿駅は、当社だけでも一日に約160万人、他社線も含めると一日に約360万人のお客さまにご利用いただいている大ターミナル駅です。これまで新宿駅新南口駅舎跡地に、立地のポテンシャルを活かすべく賃貸オフィス、商業施設、文化交流施設からなる複合施設の開発を進めてきましたが、本年3月25日に「JR新宿ミライナタワー」として開業を迎えました。

東日本旅客鉄道株式会社 事業創造本部 開発推進部門
ターミナル開発グループ
課長 西村 光平

1 開発概要

JR新宿ミライナタワーは、旧新南口駅舎跡地に建設した地上32階、高さ約170mの複合ビルで、国道20号南側(代々木方)の線路上空に、国土交

通省が事業主体となって整備した新宿南口交通ターミナル(愛称名；バスタ新宿)に隣接しています **図表1**。

このビルは世界最大級のターミナルであるJR新宿駅と直結した複合施設であり、高規格で環境性能にも優れた賃貸オフィスや、ファッションから食まですべてのジャンルで高いトレンド

性をもつ商業施設、また文化・情報発信の拠点となる多目的ホール・スタジオ、保育所、クリニック、屋外広場といった文化交流施設等から構成されています。

なお、隣接する交通ターミナルは3階がタクシー乗降場等、4階が高速路線バス関連施設となっています。

2 開発経緯

1980年代後半から、高速路線バス網が急速に発展し、新宿駅周辺を起点とする路線が多く開設されるようになりました。しかしながら、その乗降場は運行会社ごとに西口、南口に分散しており、乗り換え利便性に課題がありました。また、国道20号(甲州街道)については、ほとんど滞留スペースのないまま新宿駅南口と直結しており、

歩道の混雑が顕著であり、車道についても一時停止車両やタクシーなどの停車により、車両混雑も激しいものになっていました。

これらの課題を解決すべく、国土交通省が事業主体となって「新宿交通結節点整備事業」が進められることとなりました。

これは、甲州街道南側のJR線路上空に人工地盤を架設し、そこに駅施設、タクシー乗降場、高速路線バス関連施設を重層化して設置するというものです。これにより駅周辺に散在していた

バスターミナルを集約するとともに、タクシー乗降場を設けることで、甲州街道上での駐停車を抑制し、人工地盤上に歩行空間を設置することとなりました。

この工事により、それまで新南口駅舎として使用していた敷地は、交通ターミナルへの車路として使用することとなり、新南口駅舎の撤去が必要となりました。新南口駅舎があった場所は更地部分であり、当社としても新宿エリアにおける貴重な土地であったことから、車路の上下を利用する形で有

効活用を検討してきました。

新宿エリアの持つポテンシャルやマーケット及び敷地形状等を考慮し、主用途として賃貸オフィス、低層部に

商業施設を配したタワー状の建物を建設することとしました。また、単なる事業用のビルとするだけでなく、地域・地元貢献、新宿エリアへの新たな魅

力付け、という観点から人工地盤上部を活用し、文化交流施設を併設するビルとすることとしました。

3 JR新宿ミライナタワーの施設概要

(1) 施設名称

このビルが地域の新たなランドマーク、シンボルとなり、まちづくりに対し「未来な新宿」、「未来への出発点」となる願いを込めて「JR新宿ミライナタワー」と名付けました。

働く人が未来を創造し、訪れる人が未来を感じられる魅力あるまちづくり

の出発点となることを目指します。

また、ロゴは未来へ向かい成長していくイメージを、三本の右肩上がりの直線で表現しました **図表2**。

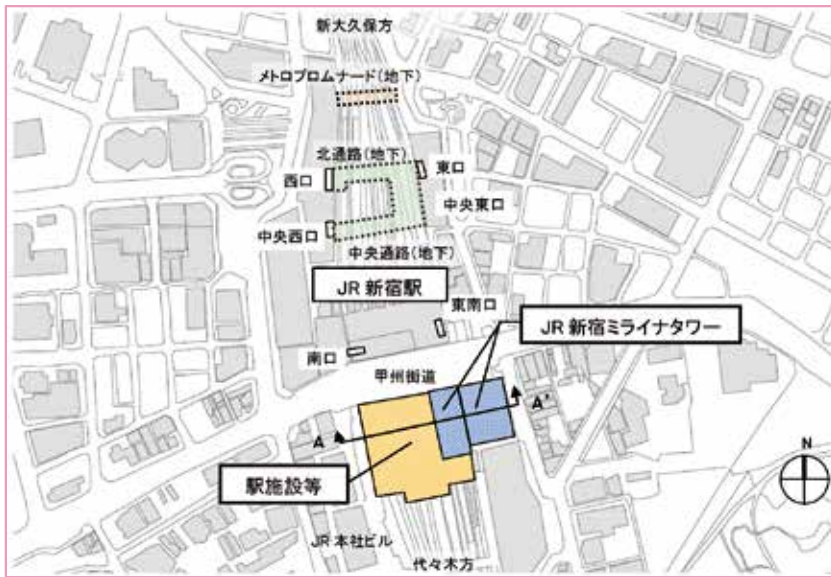
(2) 施設計画

高層棟は高さ約170m、地上32階(中2階を含むため、建築基準法上は

33階)、地下2階の建物であり、新宿新南エリアの新たなランドマークとなるビルです。

また、線路上空の2階は駅施設と広場等からなり、3、4階は国土交通省が事業主体である交通ターミナルとなっています。

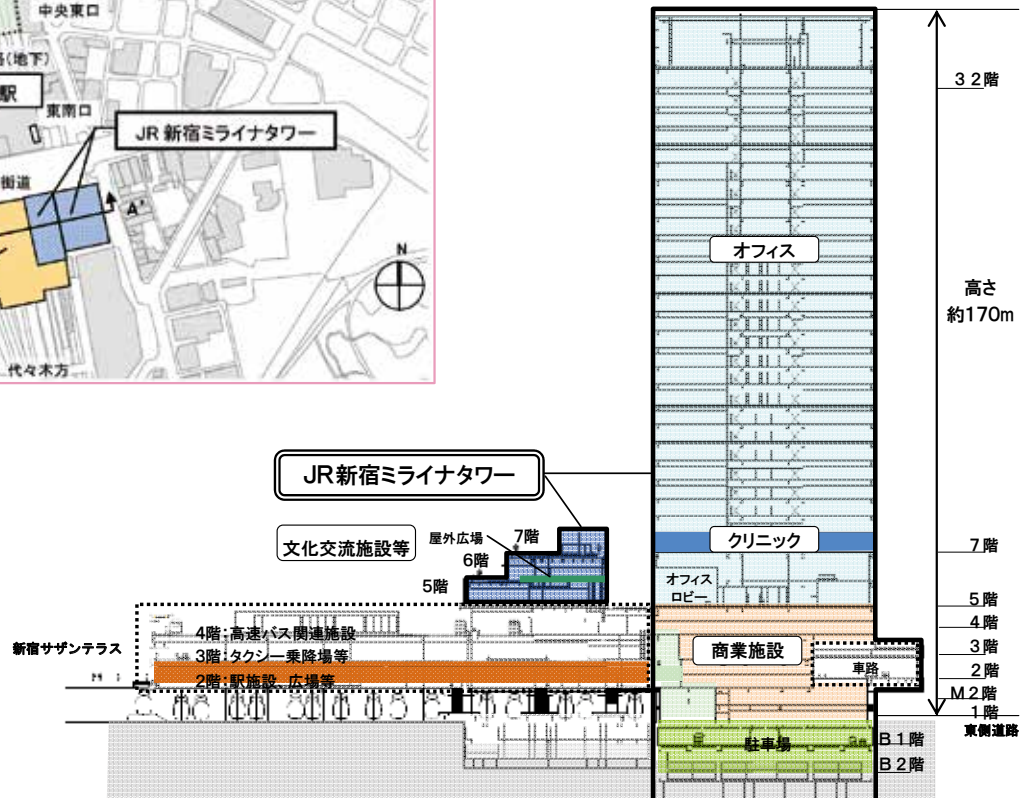
さらに、交通ターミナル上部の5～7階が文化交流施設となっており、高層棟と合わせて「JR新宿ミライナタワー」と称しています **図表3**。



図表1 位置図



図表2 ミライナタワーのロゴ



図表3 断面図 (A-A' 断面図)

(3) 設備面の特徴

① オフィス基準階

奥行き約16m、基準階面積約630坪(コア内等を除く)で、東西方向約50m、南北方向約58mの整形無柱空間となっており、基準天井高は3.0mを確保しております。またコア内には約30坪の貸室をとることも可能です。

また空調方式はフロア6系統47ゾーンに分割されたエアハンドリングユニットVAV方式を採用しており、最大6分割までの様々なレイアウトに対応可能となっています。

標準的な床荷重は約500kg/m²で、コア寄りの床荷重は1000kg/m²となっています **図表4**。

② 環境面の配慮

本計画は、設計段階で「CASBEE(建築環境総合性能評価システム)」の5段階評価最高のSランクを取得しています。

1) 外壁面をアウターガラス・インナーガラスの二重構造にし、その間にブラインドを設置しています。これにより、外部からの熱の侵入を抑え、窓際の空調負荷を約50~60%軽減しています。またインナーガラスには遮熱性の高いLow-E複層ガラスを採用し、夏は室内温度の上昇を抑え、冬は断熱効果を発揮します **図表5**。

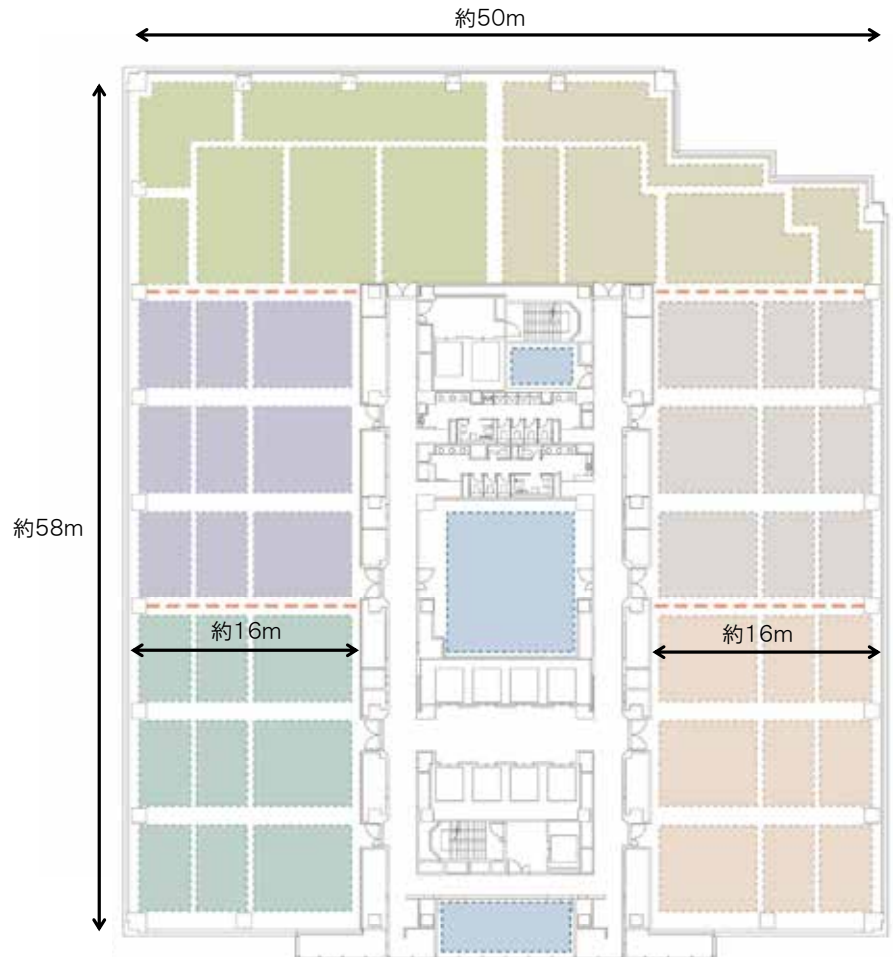
2) 各種施設の冷暖房や給湯に利用する冷水や蒸気を、地域に設けたエネルギープラントから供給を受けています。地域全体で省エネ・環境保全を図ります。

3) 屋上及び南面ルーバー部に太陽光発電パネルを設置し、最大約90kwの発電を行い共用の電力として活用します。

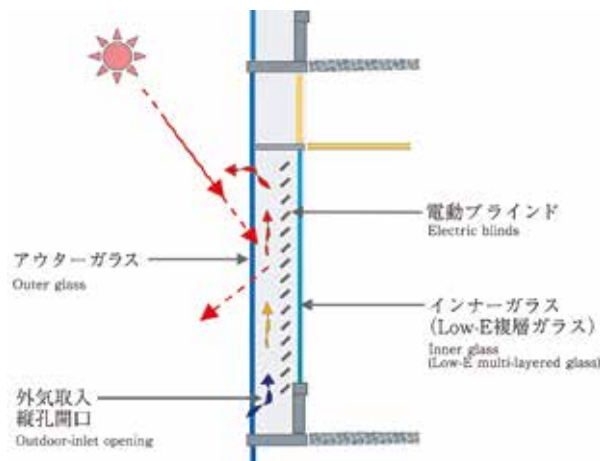
4) 全館LED照明を採用し、従来の白熱灯に比べて消費電力量を約8~9割削減し、CO₂排出量も約8~9割低減します。

③ BCP(事業継続計画)対応

当初設計においては、全層鋼材ダンパーを使用することとしていましたが、



図表4 基準階平面



図表5 ダブルスキン(イメージ)

東日本大震災を受け、中層から高層にかけてオイルダンパーに変更することで、地震時の揺れを効率的に吸収することとしました。

また非常用発電機2,000kVAを1基設置しており、送電停止時には最大72時間電源供給が可能となっています。

④ Suica対応セキュリティシステム

Suica対応非接触型ICカードを採

用したセキュリティシステムを導入しています。具体的には、オフィスロビーへのSuica対応カードリーダーを搭載したセキュリティーゲート設置、Suicaによるエレベーターの指定階のみの運行可能とフロアからの最終退出後不停止制御、貸室扉解除システムの導入などです **図表6, 7**。



図表6 来館者用 Suica カード発行機



図表7 セキュリティーゲート

4 事業の概要

(1) オフィス

本年3月7日に使用開始となった新改札(ミライナタワー改札)から、オフィスエントランスまで約30mと至近の距離にあり、通勤時、雨にも濡れず利便性の高い高規格な賃貸オフィスビルとなります。3月よりテナントさまの入居が始まっていますが、満室稼働時には6,000名以上のオフィスワーカーを有するビルとなります。

運営は当社のグループ会社である(株)ジュイアール東日本ビルディングが行います。

(2) 商業施設および文化交流施設

商業施設と文化交流施設の運営は当社のグループ会社である(株)ルミネが行います。複合施設としてルミネがトータルプロデュースしていきます。

① ネーミング

「あたらしい時代を生きる、すべてのあたらしい女性のため。あたらしい経験と出会う場所」という思いを込めて、商業施設を「NEWoMan(ニウマン)」と名付けました。

② コンセプト

「女性が輝き続けることができる経験と価値を提供する」ことをコンセプトにしています。「NEWoMan」にお越しいただいたお客さまが、ファッショ

ンだけにとどまらず、新しいモノや体験からインスピレーションを受け、新しい自分の生き方を見つけられるような施設になることを目指します。

メインターゲットである「上質で本物を求める大人の女性」がここで過ごすことを目的に新宿を訪れていただけるよう、運営していきます。

③ 商業施設概要

ビル部1~4F(M2F含み5フロア)とクリニックフロアの一部、駅部2F(エキナカ/エキソト)、線路上空の文化交流施設の一部に商業施設を展開します。売場面積約7,600㎡、約100のショップからなります。

高感度なセレクトショップを中心としたファッション、国内外で絶大な人

気を誇るレストラン・カフェの他、コスメ、ビューティーなどを取り揃え、「上質で本物」の価値を提供します。

約8割のショップが新宿初出店となり、これまでの新宿にはなかったモノや経験を通して、大人の女性に新しい生き方を提供します **図表8**。

ビル部は3月25日、駅部は4月15日に開業しました。

《ファッションフロア》

豊かな生活を楽しむ大人に向けて、本物で上質な、ゆとりのある空間を演出します。1Fは街と調和しながら、食・ビューティー・ファッションを路面店感覚で楽しめるマーケットゾーン、M2Fはセレクトショップに慣れ親しんだ方に向けて新たなライフシーンを提案



図表8 メインエントランスイメージ

するフロア、2Fは改札に面したメインエントランスのあるフロアで、「都会的」、「上質」をキーワードにグローバルスタンダードを提案、3Fは時代や環境が変わっても親しまれる上質でシンプルなスタイルにトレンド感をプラスしたファッションを提案、4Fは都会に暮らす人々の生活がより豊かになるリラックス感のあるフロアとなります。

《エキナカ》

駅部の改札内に「ザ・シティ・マーケット」をコンセプトに、“新しい新宿”を発信していきます。上質な日常を彩る食、雑貨を国内外から集積した都市型マーケットです。

《エキソト》

駅部の改札外に、エキソトを展開していきます。特に大人のお客さまが集

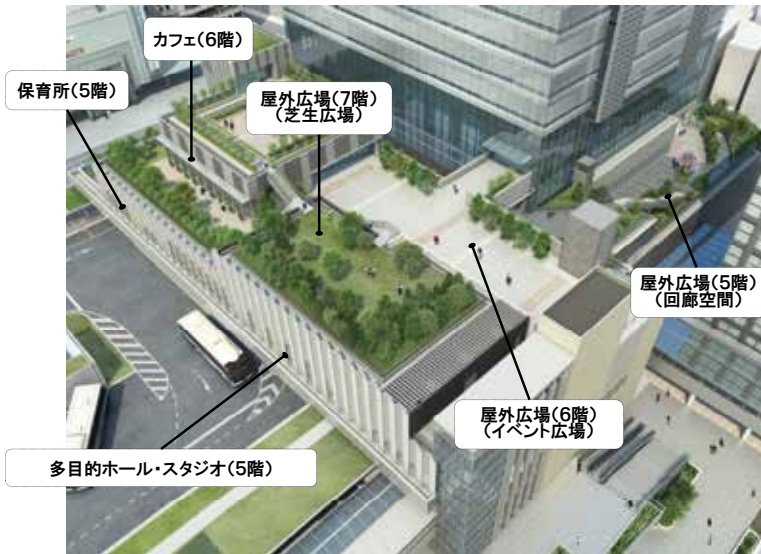
い、朝食からディナー、パーティタイムまで楽しめるフードホールは、朝7時から翌朝4時までの21時間営業を行います。

④文化交流施設

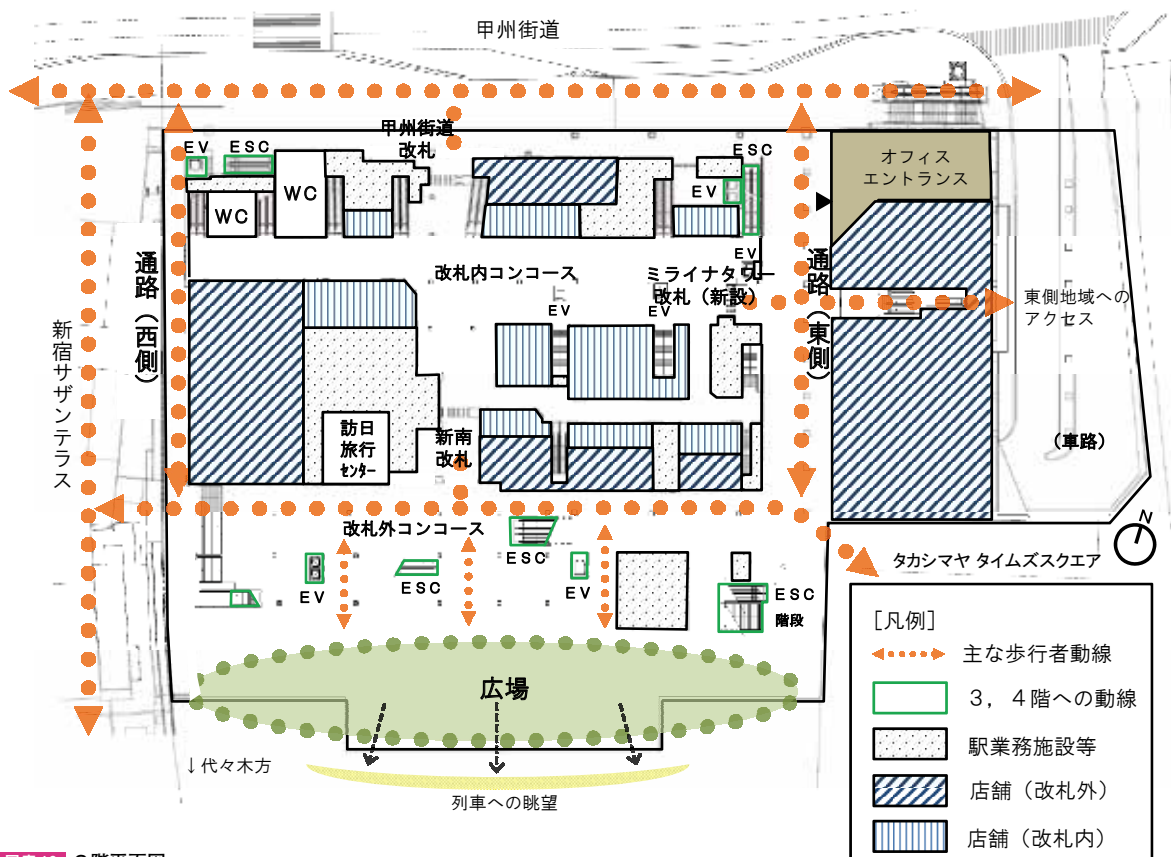
線路上空5階に文化創造空間としてイベントホール「LUMINE 0(ルミネゼロ)」が誕生しました。また、同じく5階には保育園、6階には屋外広場、7階には屋上菜園を展開します。さらにビル部7階は婦人科を含むクリニックを展開します **図表9**。

特に「LUMINE 0」は「JAPAN CREATIVE TERMINAL」をコンセプトに掲げた約500㎡のイベントスペースであり、ファッションだけでなくアート、食など様々なコンテンツに関するイベントを展開し、人やモノ、コトが有機的に行き交う起点となることを目指します。

また、イベントだけでなく、企業・団体向けに貸しスペースとしての運営も行っていきます。



図表9 文化交流施設等



図表10 2階平面図

5 その他

《駅施設等の整備》

線路上空の2階に新駅舎の整備を行い、既設2か所の改札に加え、東側に新たに改札を1か所設置し、ビルや駅東側地域へのアクセス性を向上しました。それまで、甲州街道側の改札を「サザンテラス口」、南側の改札を「新南口」と称していましたが、今回新たな改札を設置するに当たり、よりお客さまに分かり易いよう、サザンテラス口を「甲州街道改札」、新南口を「新南改札」、新しい改札を「ミライナタワー改札」と名称を変更しました **資料10**。

また新駅舎南側には、約2,000㎡の広場を整備し、来訪者の方々が線路上空より行き交う列車を眺めながら憩い、集える空間づくりを行いました。また、イベント等を定期的に開催することで、賑わいの創出を目指します。まずは3月25日より開業イベントを実施しました **資料11**。

さらに駅東側および西側に通路を新設し、甲州街道側から南側へのアクセス性、回遊性の向上も図りました。隣接する高島屋タイムズスクエアとデッキ接続も行い、駅と周辺地域の歩行者動線も新しく整備されました **資料12**。



図表11 広場完成イメージ



図表12 通路(東側)完成イメージ

6 終わりに

JR新宿ミライナタワーが、新宿エリアにとって新たなランドマークとなることで、さらなる来訪者及び賑わいを創出し、周辺地域との回遊性を高め、地域と「ともに生きる」施設となっていくものと考えています。

【JR新宿ミライナタワー 施設概要】

建物名称	JR新宿ミライナタワー
所在地	東京都新宿区新宿四丁目1番6号、東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目24番55号
構造・規模	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造 地上32階(建築基準法上33階)、地下2階 建物高さ約170m
延床面積	約111,000㎡
建物用途 ※面積は共用部含む	オフィス(5～32階)：約75,600㎡ 商業施設(1～4階、M2階、7階含む)：約11,000㎡ 文化施設等(線路上空5～7階)：約3,600㎡ 駐車場(B1階～B2階)：約280台
運営会社	オフィス：株式会社ジェイアール東日本ビルディング 商業施設・文化施設等：株式会社ルミネ
設計	JR東日本 東京工事事務所・東京電気システム開発工事事務所 株式会社ジェイアール東日本建築設計事務所
施工	オフィス・商業施設：大林・大成・鉄建建設共同企業体 文化施設等：大林・鉄建・大成・フジタ建設共同企業体
スケジュール	本体工事着工：2013年9月 ビル部商業施設・文化交流施設等：2016年3月25日(一部4月1日)開業 エキナカ/エキソト：2016年4月15日開業

オフィスビル業界は、昨年長く続いた低迷から脱却し、回復基調で推移している。空室率の低下、賃料の底打ちがデータ上からも明らかになっている。こうした好材料を背景に、オフィスビル業界は、新たな飛躍のための方策が求められている。

このページでは、オフィスビル市況に的を絞って、不動産アナリストの方々から、最新データを基に市況分析と今後の見通しについてご執筆いただく。(編集部)

ビル市況レポート 9

オフィス賃貸市場は 当面好調だが、 市場の変化を捉えた 地道な競争力強化が重要

㈱ニッセイ基礎研究所

金融研究部 不動産市場調査室長 竹内一雅



㈱ニッセイ基礎研究所
金融研究部 不動産市場調査室長

竹内一雅 Kazumasa TAKEUCHI

北海道大学大学院修了後、野村総合研究所を経てニッセイ基礎研究所に入社。不動産の市場分析、投資分析を担当。著書に「【最新】事業用ビルのコスト管理実務資料&コスト算定シミュレーション」(2012年、総合ユニコム、共著)、「不動産ビジネスはますます面白くなる」(2013年、日経BP、共著)、「不動産力を磨く—Q&Aで“手ごわい客”になる知識を身に付ける—」(2014年、日経BP、共著)など。

はじめに

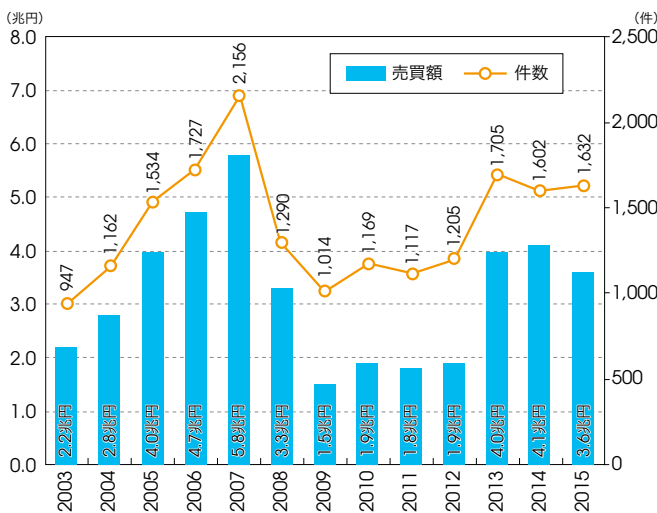
不動産賃貸市場・売買市場ともに堅調が続いている。1月末に発表された日銀によるマイナス金利の採用によりJ-REITをはじめ不動産利回りの相対的な高さが再評価されており、不動産投資への関心がさらに高まる可能性がある。当面は、現在の不動産市況の好調が続くと考えているが、中期的にみると賃貸オフィス市場のサイクルはピークが近づいており、2017年の消費税率の引上げや2018年以降の大量供給計画の影響など、今後の市況変化を注視する必要がある。弊社では東京都心Aクラスビルのオフィス成約賃料は2017年Q2期から調整が始まると予測しているが、調整は比較的小幅で早く2019年半ばには底を打つと考えている。

不動産投資市場：良好な資金調達環境を背景にホテルなどでの活発な取引が続く

2015年6月の上海株式市場での株価暴落から始まった中国経済・世界経済の変調と金融市場の混乱の中でも、海外投資家の日本の不動産投資への関心の高さは続いている。PWCとULIのアジア太平洋地域での主要都市別投資見通しで、東京は2014年と2015年に続き3年連続の1位となり、大阪もシドニー、メルボルンに次ぐ4位に位置している。中国などの新興国の順位が2012年頃と比べて低下する中で、投資家がリスク回避とコア投資への選好を高めていることやイールドスプレッドの高さなどから、日本やオーストラリアへの再評価の流れが続いている。

海外からの評価の高さに加えJ-REITをはじめとする国内投資家の売買も活発で、2015年の国内不動産投資は引き続き堅調だった。日経不動産マーケット情報によると、2015年の国内不動産売買額は3.6兆円に達し、三年連続で3兆円を上回る売買額となった(図表1)。

図表1 国内不動産売買額・投資額



出所:日経不動産マーケット情報2016.2

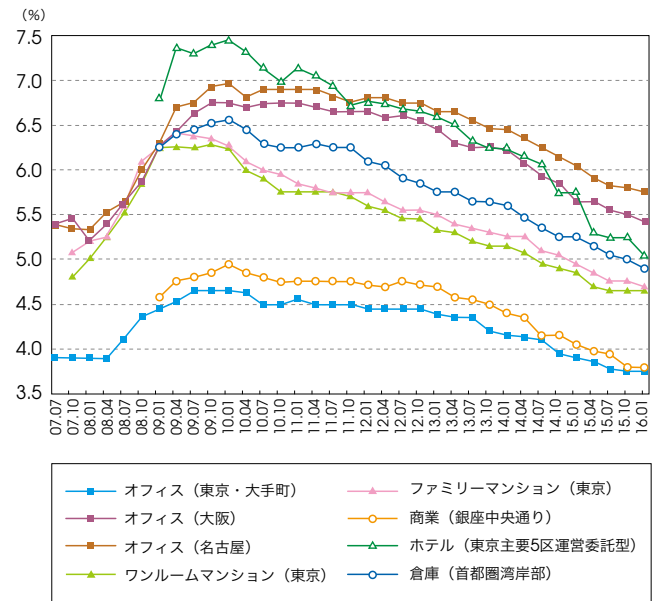
2014年の4.1兆円と比べると▲13%の減少となったのは東京における投資適格物件の不足に加え、売り手が強気になっていて成約が伸びなかったことも影響したようだ。東京圏での売買が前年比2割弱の減少となる一方、売買物件を求めた地方への分散投資が進み東京圏外で1割程度の増加となった。

好調な資金調達環境も不動産売買の好調が続いている理由の一つだ。低金利にもかかわらず優良な融資先が不足していることから、不動産業向け貸出残高の大幅な増加が続いている。日銀短観(企業短期経済観測調査)の不動産業への貸出態度DIも15.0とファンドバブル期の最高値(2007年6月の10.0)を上回り、1989年12月(16.0)以来の高水準にある。

日銀は2016年1月末にマイナス金利の導入を決定した。これに伴いJ-REITでは調達金利の低下から収益力の向上や物件取得余地の拡大が期待できることとなった。不動産投資利回りの相対的な高さが評価されていることもあり、国内不動産投資への関心がさらに高まる可能性もある。

国内不動産売買で特に拡大しているのが、訪日外国人旅行者の急増を背景としたホテルへの投資である。活発な売買を反映し、ホテルのNOI期待利

図表2 NOI期待利回りの推移



(注) 発表された上下レンジの中央値を使用
出所:CBRE「不動産投資家調査」

回りは大幅に低下している(図表2)。2015年半ばから東京のオフィスやマンションの利回りがリーマンショック前の最低値を下回り、底ばいの状況に入った一方、ホテルの期待利回りは一年前の5.75%から5.05%へ低下するなど大幅な下落が続いている。

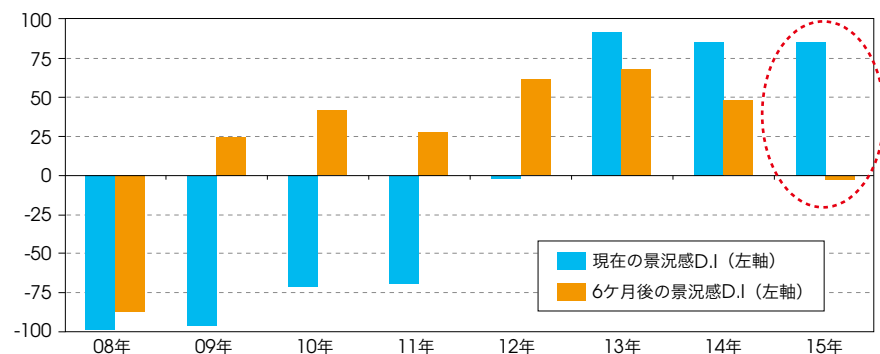
全体的にみると、各セクターのキャップレートは下限に近づいていると考えられ、特に東京ではこれ以上の大幅な下落は期待しづらく、今後の価格上昇は賃料上昇など賃貸市場の収益改善が主導することになると思われる。一方、不動産売買価格が上昇する中で、不動産への投資や融資の対象が、東京など大都市の優良物件等から築古

の中小物件や地方でも競争力が劣る物件等に拡大することへの懸念も高まり始めており、今後の動向には注意が必要だろう。弊社が調査した不動産投資市場の景況感DIにおいても、足元では3年連続で非常に高い景況感を示したが、6か月後の景況感は一転し7年ぶりのマイナス(悲観が楽観を上回る状態)になるなど不動産専門家も懸念を高めている(図表3)。

オフィス賃貸市況：東京をはじめ国内主要都市のオフィス市況は改善が継続

不動産投資市場と同様に、国内主要

図表3 不動産投資市場の景況感DI(現況、6ヵ月後の見通し)



出所:ニッセイ基礎研究所「第12回不動産市況アンケート」

都市のオフィス市況も好調が続いている。堅調な需要と新規供給の比較的小さなため、空室率は2012年～2013年頃から順調に低下し、成約賃料も都市別・規模別に格差はあるが上昇傾向が明確になっている。特に過去一年間の空室率の改善幅が大きかったのは福岡市、札幌市、名古屋市である。

東京でもオフィス空室率の低下は著しく、築浅の大規模ビルではまとまった広い面積を確保することが難しくなっているという。これは、東日本大震災以降の耐震性重視・BCP対応重視に加え、自社ビルや入居する賃貸ビルの建替え・再開発、分散オフィスの集約や1フロアへの集約、さらにはIT産業やコンテンツ産業などを中心とした人員増加・業容拡大などにより、耐震性が確保された築浅の大規模オフィスへの

の入居が進んできたからだ。渋谷の大規模オフィスの空室率は1.0%程度でほぼ満室の状況にあり、千代田区・港区・新宿区の大規模ビルも2%台と、都心大規模ビルの市況は極めて好調に推移している(図表4)。オフィス市況の好調は中小ビルにも波及しており、空室が少なくなりつつある大規模ビルに比べ空室率改善スピードは高く二極化の状況も緩和・解消されつつある。

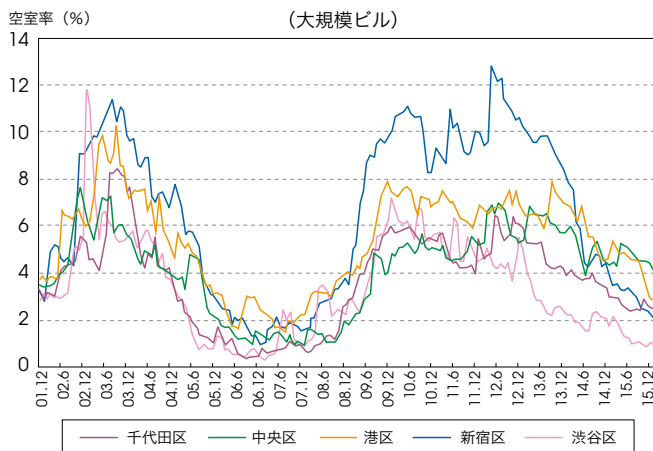
東京都心Aクラスビルでは、空室率とともに成約賃料も大幅な改善を見せている。空室率は最近のピーク(2012年Q4期)の9.2%から2015年Q4期は3.3%まで改善し、オフィス賃料も月坪35,652円(2015年Q3期)まで上昇し、ファンドバブル期の最高値(2008年Q1期)の78%まで回復してきた(図表5)。

オフィス需要の急増： 空室面積減少の進展の 一方で需要増加に変調か

こうした市況の好調は需要の増加が主導している。三鬼商事によると東京ビジネス地区(都心5区)の賃貸面積の増加は4年連続で10万坪を上回った(図表6)。直近4年間の空室面積の減少は▲33.0万坪に達し、これはファンドバブル期(2004～2007年)の4年間の▲33.3万坪の減少に匹敵する。

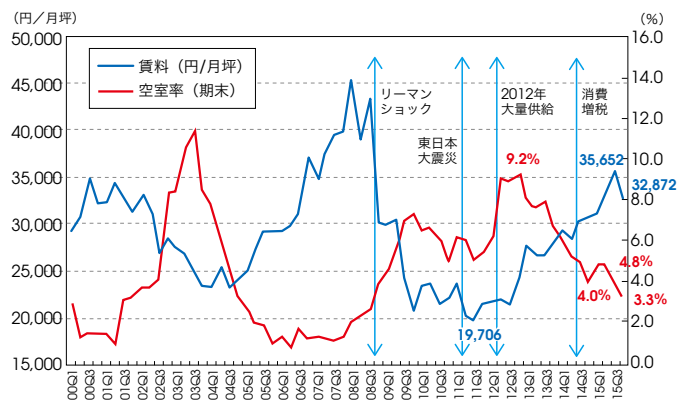
ただし、月次で見ると消費税率が8%に引き上げられた半年後(2014年10月)から、それまで毎月+1～3万坪存在していた需要増加面積が数分の一へと縮小し、大規模供給がある月以外は需要増加がほとんど見られなくなっている(図表7)。しかも、2015年の空

図表4 東京都心5区大規模ビルの区別空室率



出所：三幸エステート

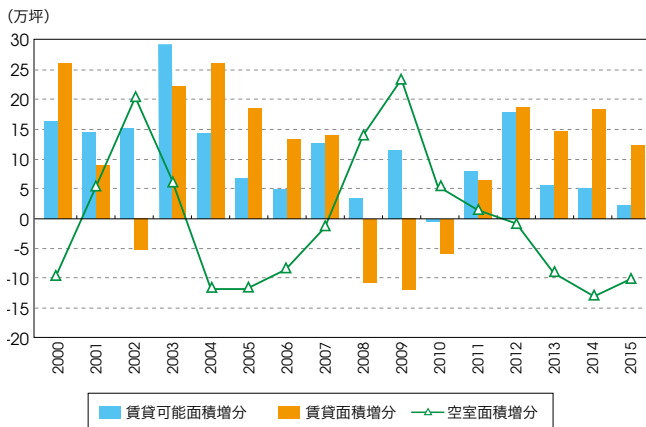
図表5 東京都心Aクラスビルの空室率とオフィスレント・インデックス



(注) Aクラスビルは三幸エステートが、エリア、延床面積(1万坪以上)、基準階面積(300坪以上)、築年数(15年以内)、設備等のガイドラインを基に、個別ビル単位で立地・建物特性を重視して選別している。

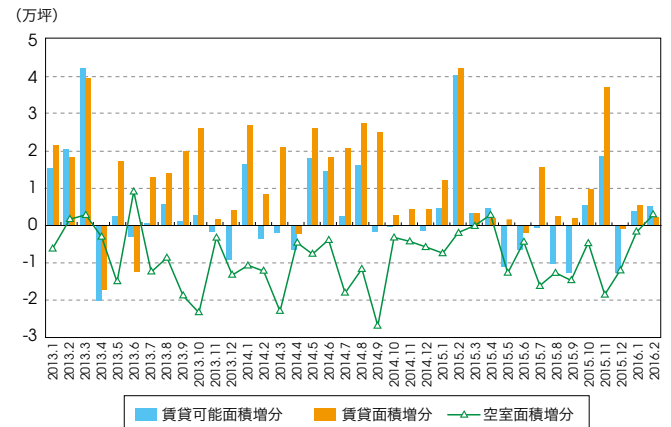
出所：三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

図表6 東京ビジネス地区のオフィス面積の増加(前年比増分)



(注) 東京都心5区に立地する基準階面積100坪以上の主要賃貸ビル
出所：三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が作成

図表7 東京ビジネス地区のオフィス面積増加(前月比増分)



(注) 東京都心5区に立地する基準階面積100坪以上の主要賃貸ビル
出所：三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が作成

室面積減少の約半分は、建替えや募集停止など賃貸可能面積の減少が理由となっている。

月次で見た賃貸面積増加の縮小は、空室面積の減少により拡張移転の候補ビルが少なくなっていることを反映している可能性がある。一方で、東日本大震災以降に需要を牽引してきた、耐震性やBCP対応、フロア面積の広いビルへの移転需要などが一巡し、これらの理由に基づく潜在的な移転需要が縮小している可能性もある(図表8)。2017年の消費税率の引上げや、2018年以降のオフィスビルの大量供給も控え、移転をじっくり検討する企業が増えているのかもしれない(図表9)。

将来見通し・今後の課題

今年から来年にかけて主要都市のオ

フィス需要は、高い水準の人口流入などに下支えされ堅調な増加が続くと考えている。ただし、好調が継続してきたことによりオフィス市況の調整リスクも高まっていると思われる。東京都心Aクラスビル成約賃料の前年同期比変化率をみると、現在までの賃料上昇期間は15四半期間とほぼ4年間続いており、ファンドバブル期の賃料上昇期の16四半期間や、リーマンショック後の下落期の14四半期間にほぼ等しく、過去の賃料サイクル考えると、Aクラスビルの賃料はピークが近づいている可能性が高い。

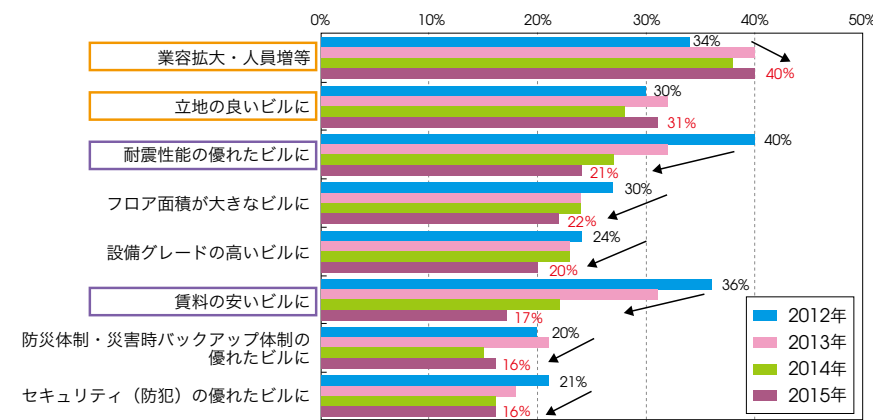
東京都心部Aクラスビルの市況について、弊社では消費税率の10%への引上げが予定されている2017年Q2期から賃料の調整がはじまると予想している(図表10)。ただし2018年と2019年の大量供給にもかかわらず、

2020年東京オリンピック・パラリンピックの開催やそれに伴う公共事業の影響などから、過去の推移と比べ小幅で短い調整となり、2019年Q2期(2015年Q4期から▲17.8%の下落)を底に上昇が始まると考えている。

現在、日本の不動産投資市場とオフィス賃貸市場は好調が続いており、この好調は当面続くと考えている。しかし、中期的な見通しを考えると懸念点も多い。世界経済や株式市場の変調、企業の経常利益の鈍化、さらなる円高の進展・原油価格上昇の可能性、2017年の消費税率引上げ、2018年以降の大量供給計画、投資市場の景況感の変化などだ。過去の市況のサイクルを考えると2020年まで堅調が続くとは考えづらく多少の調整があると考えられる。とはいえ、リーマンショック後に大きく下落した継続賃料は上昇し、それに応じてNOIなどの収益は改善が続くと思われる。

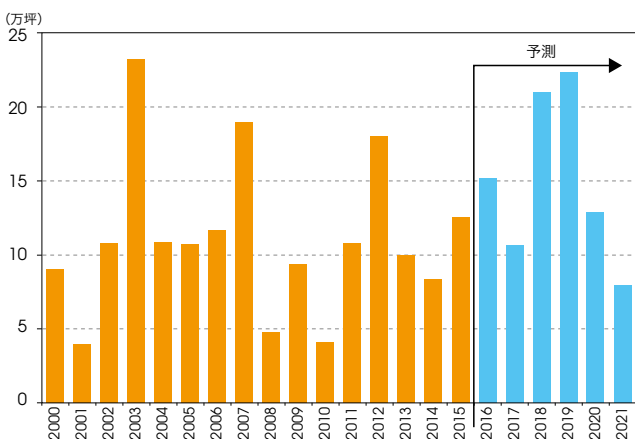
ビルオーナーとしては、市況の変化に一喜一憂せず、変貌を続けるオフィス市場の変化を捉えたビル戦略(ビル売買・改修など)に加え、コストの削減やビル品質の向上など地道な競争力の強化を進めることが重要と思われる。

図表8 オフィステナントの新規賃貸理由



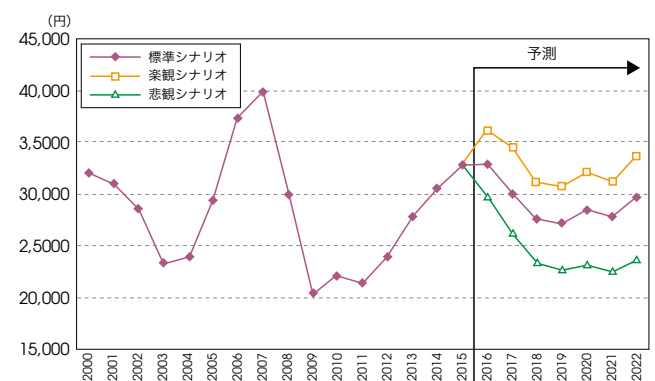
出所:森ビル

図表9 東京都心Aクラスビルの新規供給見通し



出所:三幸エステート

図表10 東京都心部Aクラスビルのオフィス賃料(オフィスレント・インデックス)



(注) 各年第4四半期の推計値を掲載。消費税は2017年度に10%に、2021年度に12%に引き上げられると想定。

出所:実績値は三幸エステート・ニッセイ基礎研究所「オフィスレント・インデックス」
将来見通しは「オフィスレント・インデックス」などを基にニッセイ基礎研究所が推計

定期建物賃貸借であることが否定された判例に学ぶ



定期建物賃貸借は、借地借家法38条が改正され平成12年3月に創設された制度である。現在では、事業用賃貸借を中心にして普及が進んでいる。

しかし他方、定期建物賃貸借には厳格な形式が求められ、また、新規の契約や再契約成立に向けての手続きを取り進めるにあたってのルールが必ずしも徹底されていない場合もある。そのために、賃貸人側では定期建物賃貸借を意図していたにもかかわらず、裁判所が定期建物賃貸借としての効力を否定した（すなわち、更新がない賃貸借であることが認められなかった）ケースも散見される。

もともとは定期建物賃貸借であったけれども、期間満了後に使用が継続されていたことから、期間満了の後に普通建物賃貸借の合意があったと認定された裁判例が、最近公表された（東京地判平成27.2.24）。本稿では、定期建物賃貸借に関する基本的知識を確認するとともに、この注目すべき裁判例を紹介する注1。

1 更新否定条項

借地借家法は、建物賃貸借について、契約期間が満了しても、正当事由が存在しなければ賃貸人からの更新拒絶はできないものとして、賃借人を保護している。正当事由がなくても契約は終了するものとする特約を定めても効力を認めていない（同法30条）。

これに対して、定期建物賃貸借は、①期間の定めがある、②更新を否定する条項（更新否定条項）の定めがある、③書面によって契約をする、④更新のない契約であることについて事前に説明する、という要件のもとに、②の更新否定条項について、効力が肯定される種類の賃貸借である（同法38条1項前段）。

ここで、②の更新否定条項は、定期建物賃貸借の核である。そのため、更新されない旨は、契約書において一義的に明示されていなければならない。

東京地判平成20.6.20では、契約書に、「本契約は平成12

年3月1日制定の定期借家制度に基づくものとする。」（22条3項）との定めはあるものの、他方で、「協議の上で更新できる」などの契約更新に関する条項（17条）も定められていた事案において、『契約書面上、契約の更新がない旨が一義的に明示されているとはいえないから、本件賃貸借契約について、借地借家法38条1項は適用されないというべきである。』として、定期建物賃貸借であることが否定された。

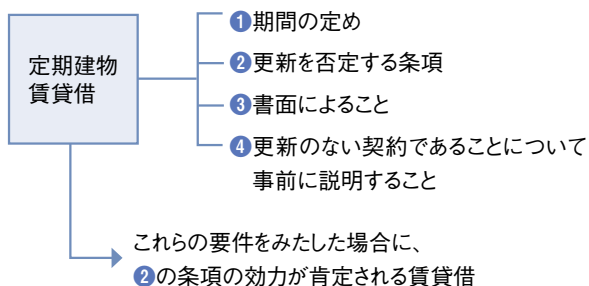
定期建物賃貸借には、明示的にも黙示的にも更新がない。東京地判平成22.10.7は『定期建物賃貸借契約は、契約の更新はなく期間の満了とともに契約が確定的に終了することを内容とする契約であるから、その性質上、黙示の更新を認めることはできず、また黙示の更新によって、同契約が普通建物賃貸借契約に転換することを肯定することはできない。』と述べている。

2 事前説明

定期建物賃貸借が効力を有するには、賃貸人は契約前に、あらかじめ賃借人に対し更新がないことについて、書面を交付したうえで、書面による説明（事前説明）をしなければならない（借地借家法38条2項）。

事前説明がなされなかったときは、更新否定条項に効力はない（同条3項）。この場合賃貸借は、定期建物賃貸借

図表-1 定期建物賃貸借の意味



注1：平成27年度ビル実態調査（東京版）によれば、定期借家契約を締結しているビルは、全体の63.5%となっている（BUILDING TOKYO 2016年3月号12頁）



ではなく普通建物賃貸借として成立する。

書面による事前説明を行うための説明書面は、契約書とは別の独立した書面であることを要する。最判平成24.9.13は、『法38条1項の規定に加えて同条2項の規定が置かれた趣旨は、定期建物賃貸借に係る契約の締結に先立って、賃借人になろうとする者に対し、定期建物賃貸借は契約の更新がなく期間の満了により終了することを理解させ、当該契約を締結するか否かの意思決定のために十分な情報を提供することのみならず、説明においても更に書面の交付を要求することで契約の更新の有無に関する紛争の発生を未然に防止することにあるものと解される。』

以上のような法38条の規定の構造及び趣旨に照らすと、同条2項は、定期建物賃貸借に係る契約の締結に先立って、賃借人において、契約書とは別個に、定期建物賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により終了することについて記載した書面を交付した上、その旨を説明すべきものとしたことが明らかである。そして、紛争の発生を未然に防止しようとする同項の趣旨を考慮すると、上記書面の交付を要するか否かについては、当該契約の締結に至る経緯、当該契約の内容についての賃借人の認識の有無及び程度等といった個別具体的事情を考慮することなく、形式的、画一的に取り扱うのが相当である。

したがって、法38条2項所定の書面は、賃借人が、当該契約に係る賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により終了すると認識しているか否かにかかわらず、契約書とは別個独立の書面であることを要するというべきである。』として、この点を明示的に判断している。

3

定期建物賃貸借であることが否定された裁判例 (東京地判平成27.2.24)

1 事案の概要

(i) 建物の所有者AとYは、平成12年11月25日、期間を3年(平成12年12月1日～平成15年11月30日)とする賃貸借契約(第1契約)を締結した(月額賃料24万円、保証金は判決文からは明らかではない)。Yは、この建物で調剤薬局を営んでいる。

第1契約の契約締結前には、更新がなく期間満了により

賃貸借が終了する旨の書面が交付されている。また加えて、覚書(覚書イ)が作成されており、「店舗に係る代表者・従業員と貸主側及び近隣との間に争議、紛争がない場合には次回の契約を速やかに継続締結すること、不動産を取得している間賃貸契約を継続するが、近隣及び貸主側と借主側との間に争議、紛争があった場合、第三者が介入せずに平和的に解決しないときは、契約期間満了時点で打ち切り再契約しないこと」との記載がある。

第1契約の期間が満了した平成15年11月30日を経過した後にも、Yは、建物を明け渡すことなく使用を続けていた。

(ii) Aは、平成16年5月28日付けで、Yに対し、第1契約が期間満了により終了しており、再契約する場合には、同年6月30日までに連絡するよう求める通知を送付した。この通知には再契約について、賃料月額25万円とすること、保証金を250万円とし償却を20%とすること、契約期間を3年とすることの記載がある。

これに対しYは、翌6月14日付けでAに対し再契約を求め、契約が切れている状態が生じないように、契約更新の条項を含む契約内容とするよう求める書面を送付した。その後、AないしX(Aの娘)とYとの間で特段の交渉はされなかった。

Aは、平成17年5月末日付けでYに対し、第1契約が期間満了により終了し、平成15年12月1日から平成18年11月30日までは継続の契約が更新されていないが、契約が自動的に継続されており、保証金の不足が生じているとして不足分の支払を求めると共に、平成18年11月30日の期間満了により本件賃貸部分の明渡しをするよう求め、再契約する場合は、平成17年6月末日までに連絡するよう求める通知を送付した。

Xは、平成18年5月10日付けでYに対し、本件賃貸部分の賃貸借契約が同年11月30日をもって終了し、前回貸主側の不備により再契約ができなかったが、再契約する場合には、同年5月末日までに連絡するよう求め、Yが求める契約更新管理を不動産業者に委託する意思がなく、これに不服があるのであれば、次回の契約更新を拒絶するとの通知を送付した。

Yは、平成18年7月29日付けで、A及び代理人X宛に、貸主側から通知された条件で再契約を依頼する旨の依頼書

を送付した。

第1契約の期間満了時から (iii) の第3契約書の作成時までの間には、書面により賃貸借契約は締結されていない。

(iii) A (代理人X) とYは、平成18年11月30日、期間を3年とする賃貸借契約 (第3契約) を締結した (ここで、第3契約書が作成された)。第3契約書には、期間満了により契約が終了し更新がない旨の記載があり、特約として覚書 (覚書ロ) の合意がされているほか、Yに対し、更新がなく期間満了により賃貸借が終了する旨の書面が交付されている。覚書ロは、覚書イとほぼ同内容である。

建物所有者 (賃貸人) はAであったが、平成18年12月30日、Aが死亡してXが相続し賃貸人の地位を承継した。

(iv) Xは、Yとの間で、平成21年11月30日、期間を3年として (平成21年12月1日から平成24年11月30日) 賃貸借契約 (本件契約) を締結した (ここで、本件契約書が作成された)。本件契約書には、期間の満了により終了し更新されない旨の記載がある。

本件契約に際しては、XからYに対し、更新がなく期間満了により賃貸借が終了する旨の書面が交付されており、また本件契約書では、特約として覚書 (本件覚書) の合意がされている。本件覚書も覚書イとほぼ同内容である。

Xは、平成24年3月14日ころ、Yに対し、同年11月30日をもって本件契約が終了するとして、本件賃貸部分からの退去を求める旨の通知をした。

(v) Yは、本件契約が定期建物賃貸借契約であることを否定し明渡しを拒んだ。

(vi) 裁判所は、①第1契約は、再契約の合意を含む覚書イの記載と併せれば、定期建物賃貸借としての効力に疑問はあるが、定期建物賃貸借としての効力は否定されない、②AとYとの間で、遅くとも平成16年11月ころまでに、期間3年とする賃貸借契約 (第2契約) が合意された、第2契約は普通建物賃貸借契約である、③第2契約が終了するという通知のみでは第2契約は終了せず、通知に正当の事由があったといえないから第2契約は更新された、④第3契約書についての書面が作成されても、第2契約の更新契約が定期建物賃貸借に変更されるものではない (第2契約が生きている以上は、第3契約書によって、第2契約とは別個の契約 (定期建物賃貸借契約) が有効に成立したとはいえない) として、Yの主張を認め、Xの明渡し請求を否定した (東京地判平成27.2.24 (平成27年2月判決))。

平成27年2月判決は、定期建物賃貸借に関する重要な3つの論点について裁判所の判断を示している。

2 論点の整理と裁判所の判断

(1) 再契約条項

定期建物賃貸借は期間満了によって確定的に終了し更新はない。しかし實際上多くの場合に、期間満了によって利用関係を終えるのではなく、賃借人が契約終了後も建物の使用を望み、賃貸人がこれを了承している。これは、更新ではなく再契約である。

もっとも、必ず再契約をするものとする合意があれば、それは、更新がないとする特約とは両立しない。明示的に、必ず再契約をすると取り決められていれば、定期建物賃貸借としての効力は否定されることになる可能性が高い。

平成27年2月判決は、この点について、『第1契約の特約として合意された覚書 (覚書イ) には、店舗に係る代表者・従業員と貸主側及び近隣との間に争議、紛争がない場合には次回の契約を速やかに継続締結すること、不動産を取得している間賃貸借契約を継続するが、近隣及び貸主側と借主側との間に争議、紛争があった場合、第三者が介入せずに平和的に解決しないときは、契約期間満了時点で打ち切り、再契約しないことが合意されている。』

したがって、第1契約は、覚書 (覚書イ) により、Aが本件建物の所有権を有している間は、YがAないし近隣との間で争議、紛争を生じていない限り、期間満了しても再契約するとの合意を含むものというべきであるから、所定の状況にない場合には再契約することを事前に合意するものであって、必ず再契約するというものではないとしても、定期建物賃貸借契約として、原則として期間満了により賃貸借が終了することとは趣旨を異にするものであったといえる。』として、定期建物賃貸借としての効力を認めることに疑問を呈している。

もっとも、これに続けて『他方で、Yは、Aから、従前の賃借人との間で紛争が生じたことから、Yの賃借の状況について様子を見るために定期建物賃貸借とするとの説明を受けたというのであり、覚書 (覚書イ) の存在により、第1契約が借地借家法38条2項の要件を満たしていたの

図表-2 東京地判平成27年2月24日判決

H12年12月 ～H15年11月	第1契約	(定期借家の) 書面・事前説明あり
H15年12月 ～H18年11月	第2契約	書面なし、明示の合意なし :判決において、普通借家契約があったと認定されている
H18年12月 ～H21年11月	第3契約	(定期借家の形式の) 書面・事前説明あり
H21年12月 ～H24年11月	本契約	(定期借家の形式の) 書面・事前説明あり

かについては疑問があるものの、これを欠いていたとまで言うことは困難である。』として、第1契約の定期建物賃貸借としての効力を否定するまでの判断はしなかった。

(2) 期間満了後の使用

定期建物賃貸借は、更新のない賃貸借であり期間の満了によって契約は確定的に終了する。期間満了前の通知期間（1年前～6か月前の間）に、終了通知をすることが賃貸借終了を対抗するための要件とされているが、終了通知がなされなかったからといって、賃貸借が終了しないわけではない（東京地判平成21.3.19）。

しかし、期間満了後、長期にわたって使用が継続している場合には別論であり、新しい契約が成立したとみるケースが生じる。これまで、そのような可能性に言及した裁判例はあったが、実際に新しい契約が成立したとされた例は公表されていなかった。

平成27年2月判決は、定期建物賃貸借である第1契約の期間満了後、賃貸人が明渡しを求めるとなく、賃借人が長期間使用を継続して賃料の授受もなされており、また、再契約の具体的内容を示して、賃借人の希望の有無の打診もなされていたというケースについて、第1契約の期間満了から1年を経過したころまでに、新しい契約としての第2契約の合意がなされた旨を認定している。

判決では、『第1契約で定めた賃貸借期間が経過した後、Yは本件賃貸部分の占有を継続して賃料の支払を続けており、Aも本件賃貸部分の明渡しを求めるとなく、再契約の具体的内容を示して、Yの希望の有無を打診していたこと、その後、Aは平成16年11月に本件賃貸部分について期間を平成18年11月末日までとする賃貸借契約が締結されていることを前提として、この賃貸借期間が満了する旨の通知をし、償却により不足する保証金の支払を求めていることに照らせば、AとYとの間で、遅くとも平成16年11月ころまでに、本件賃貸部分について賃貸借契約（第2契約）が合意されたものと認めるのが相当である。そして、第2契約の賃貸借期間について、Aが3年とすることを求めたのに対し、Yがこれに応じて再契約を希望するとの回答をしていたのであり、Aの代理人としてXが平成18年11月30日に期間が満了するとの通知をしていること、X自身、第1契約が期間を3年とする契約であったので、次の契約も3年であると考えていたことを考慮すると、少なくともA及びXは、第2契約の賃貸借期間を、第1契約の賃貸借期間が満了した翌日である平成15年12月1日から平成18年11月30日までの3年間であると認識していたものと推測され、YもAないしXからの通知の内容を理

解して、これを了承していたものというべきであるから、第2契約は、その賃貸借期間を平成15年12月1日から3年間とするものであったと認めるのが相当である。』とされており、定期建物賃貸借の終了後の使用によって別個の契約成立を認めた初めての例とみられる。

(3) 普通建物賃貸借から定期建物賃貸借への切替え

従前普通建物賃貸借であった契約の当事者が、その賃貸借を合意により終了させ、引き続き新たに同一の建物为目的とする定期建物賃貸借契約を締結することが、普通建物賃貸借から定期建物賃貸借への切替えである。事務所、店舗等事業用の賃貸借については、普通建物賃貸借から定期建物賃貸借への切替えが可能である注2。

平成27年2月判決では、第2契約として普通建物賃貸借契約が成立したとされたが、その後、更新がない旨の記載がある契約書（第3契約書）が作成されている。この点について、普通建物賃貸借から定期建物賃貸借への切替えとなるかどうか、検討が必要となる。

判決は、『既に普通建物賃貸借が継続している賃貸人と賃借人との間で、定期建物賃貸借の合意をするためには、賃貸人は、賃借人に対し普通建物賃貸借を更新するのではなく、これを終了させ、賃貸借の期間が満了した場合には、更新がない点でより不利益な内容となる定期建物賃貸借契約を合意することの説明をしてその旨の認識をさせた上で、契約を締結することを要するものと解するのが相当である。』として、第2契約（普通建物賃貸借契約）とは別の契約（定期建物賃貸借契約）が成立したことを否定した。

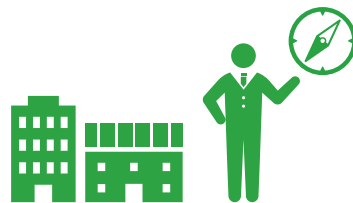
4 まとめ

借地借家法は、建物賃貸借の継続性を保証し賃借人保護を図る法律であり、賃借権の存続保証は、借地借家法の重要な基本原則である。更新がなく、期間満了により確定的に契約が終了する定期建物賃貸借は、例外的で特別な制度と位置づけられる。そのために、定期建物賃貸借においては、契約成立における要式性および事前説明という、法律で定められた厳格な手続要件が履践されてはじめて、その効力が認められている。

定期建物賃貸借を利用するにあたっては、この基本的な考え方を十分に認識しておく必要がある。

注2：居住用建物では、定期建物賃貸借に関する条項の施行（平成12年3月1日）の前になされた賃貸借に関しては、普通建物賃貸借から定期建物賃貸借への切替は、認められない（良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法付則3条）。

ビル管理業務の内容精査とコストの最適化方策



信田 直昭

建物の管理・運営に際しては、自由で円滑な入退館や建物利用が望まれる一方で、建物内外の安全秩序を確保するための警備保安業務が不可欠となるが、そのためには建物利用の自由度をある程度制限しなければならない。自由で円滑な建物利用と安全秩序の確保は相反する側面を有しているといえるだろう。加えて、警備保安業務の一翼を担う警備員は、若干の護身術研修を受講した一般庶民なのはいまでもない。本稿では、湯水のように警備予算を注ぎ込んでも確信犯には対抗しきれない建物の警備保安業務に関して、その変容を踏まえ、費用対効果の観点からの最適化を考察する。

第7回

「警備保安業務」の変容と業務最適化に向けた論点・方策

1. 「有人常駐警備」の限界

1990年代初頭頃までの建物警備は有人常駐方式が主流であり、複数の警備員が警備室などに常駐し、「テナント専用部扉の鍵管理（保管・受け渡し）」、「朝夕出退社時の玄関前立哨」、「建物館内の巡回警備」などにより建物利用の安全秩序を保ってきた。また、このような有人常駐方式では、深夜早朝の時間外入退館や防災防犯事故などに備えて、警備員を宿直・仮眠させるケースも多く、警備保安コストは極めて高額なものとなっていた。

また、警備員による有人常駐警備、とりわけ「玄関立哨」や「館内巡回」などの防犯効果については懐疑的な意見も根強く、特に「計画的な確信犯」に対してはほとんど無力である旨の見解も少なくない^{注-1}。警備員は我々と同じ民間企業の従業員であり、所定の検定試験などを受け護身用の警戒棒や警察官に類似した制服を着用しているとはいえ、法的権限を持たない一般私人である。そのため、その役割や機能は、建物内や敷地周辺における出来心的な行為の抑止や、事件事故発生時の避難誘導・応急手当・現場保存に留まらざるを得ない。仮に警備員に対して、建物内や敷地周辺での不法・違法行為者などの追跡・確保などを期待し

ていたとすれば、それは全くの見当違いといえるだろう。警備員に期待可能な役割としては、不特定多数が比較的自由に活動する大規模ビルや商業施設などにおける不見識な行為などに対する「若干の抑止的な効果」と「緊急時における避難誘導・応急手当・現場保存」などに留まるものと推察される。

以上のような実情にもかかわらず現在においても“警備員が夜間宿直しているビルは機械警備が未導入でも安心である”旨の考え方が散見されるが、警備員の業務特性やその実態に鑑みれば、そのような先入観を持ち得る根拠は見出しにくい。費用対効果の高い警備保安計画の策定に際しては、日進月歩で進化する「多様なセキュリティ機器で構成される機械警備システム」と「警備員の五感・リスク感性」をフル活用した有人常駐警備の有効性と限界を踏まえ、費用対効果の観点から最適化していくことが不可欠になるといえるだろう。

ちなみに、建物の占有者（テナントや管理業者など）及び所有者には、民法第717条が定める工作物責任^{注-2}が課せられており、占有者の建物利用に際して他人に与えた損害に関しては、占有者が損害の発生を防止するために必要な注意義務（善良なる管理者としての注意義務）を果たしたとみなされるときは、所有者がその損害を賠償しなければ

注-1 警備保安業務に従事する警備員は、民間企業の従業員（一般私人）であり警察官などの特別な権限は全く有していない。このため、警備保安業務の現場においては、職務質問・検問・取り調べはもとより、一般私人でも可能な現行犯逮捕以外の逮捕を行うことはできない。警備員になるための特段の資格は不要だが、職務の性質上、事件・事故などに遭遇する機会が多いため、防犯装備の取扱方や護身術、消火器の使用法や避難誘導、負傷者や急病人に対する応急手当、事件・事故の現場保存などの緊急事態に対応できる知識や能力を身につけることが望ましいとされている。

Profile



Shida インベストメント&マネジメント 代表
信田 直昭 Naoaki Shida

1984年東京工業大学大学院社会開発工学専攻修了、森ビル（株）などを経て、2008年信田商事（株）不動産経営管理部門担当取締役及びShida インベストメント&マネジメント代表に就任。現在、（公財）日本建築衛生管理教育センター教授、明治大学専門職大学院グローバル・ビジネス研究科兼任講師を兼務。

ばならず、その責任は無過失責任と定められている。

この「所有者の無過失責任」という極めて深刻な規定の存在を熟知する建物所有者などは、所有する建物の内外・周辺における不測の事件事故に係わる損害賠償に備えて、火災保険をはじめとした施設賠償責任保険に入る場合が多い。機械警備システムの有力な構成要素の1つである防犯監視録画カメラに保存された事件事故現場の画像データは、保険金の請求手続きに際して有力かつ明快な証拠資料になるのはいうまでもない。

2. 警備保安業務の内容と構成

オフィスビル、商業施設、マンションなどの警備保安業務は、業務の対象範囲に応じて **図表-1** のように整理できるが、大きく分けて、建物内部の警備保安業務（以下「建物警備」）とその外周部（広場・空地、駐車場・荷捌場など）の警備保安業務（以下「外構・バックヤード警備」）に区分することができる。また「建物警備」は、オフィスなどの執務空間や売場店舗などの「建物専用部」の警備と、玄関ホール、エレベータホール、廊下・階段などの「建物共用部」の警備に区分できる。

「建物専用部」の警備は、休日や深夜など無人状態の専用部室内を防犯センサーや防犯監視録画カメラなどにより監視する機械警備が中心となるが、そのような機械警備に加えて最近では、建物専用部への入室扉にIDカード式電

気鍵を設置して常に入室者を限定する「アクセスコントロール方式」の採用も普及してきている。

「建物共用部」の警備は、従来、警備員による玄関ホールの立哨や館内巡回などの有人常駐方式が主流であったが、先に指摘した侵入防犯効果や費用対効果の観点も踏まえて近年は、IDカード式の「入退館管理システム」や「専用部扉の鍵管理システム」などが登場してきたことから、建物共用部においても機械警備方式が広く普及してきている。参考として **図表-2** には、一般的な事務所ビルなどにおける機械警備システムの概要を例示した。

また、**図表-2** に例示した通常の機械警備システムに加えて、入館規制を強化する場合には、鉄道自動改札に類似した「IDカード式セキュリティゲート **図表-3**」などを玄関ホールや各階エレベータホールに設置する場合も多い。

図表-2 一般的事務所ビルにおける機械警備システムの概要（例示）

- ・「玄関ドア」にタイマー制御式電気鍵を設置
- ・「通用口扉」にIDカード式電気鍵を設置
- ・「IDカード式鍵管理ボックス（貸室扉鍵などの保管管理）」を通用口内側適所に設置
- ・「専用部室内」の警備保安重要箇所に「侵入防犯センサー（マグネットセンサー・空間センサー等）」を適宜設置
- ・侵入防犯センサー作動フロア等に対する「エレベータ不停止機能」の導入
- ・「防犯監視録画カメラ」を各階共用部及び建物内外の警備保安重要箇所に設置して常時録画。

図表-3 IDカード式セキュリティゲート（例示）



（出所）日本カバ(株)
HP:<http://www.kaba.co.jp>

図表-1 警備保安業務の区分

建物警備	専用部（オフィス・店舗など） 共用部（玄関ホール・トイレ・廊下・階段など）
バックヤード警備	駐車場・機械室・荷捌場など
外構警備	広場・公開空地・通路・植栽など

注-2

民法第717条（土地の工作物等の占有者及び所有者の責任）土地の工作物等の占有者・所有者が負担する不法行為責任についての規定

1. 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。
2. 前項の規定は、竹木の栽植又は支持に瑕疵がある場合について準用する。
3. 前2項の場合において、損害の原因について他にその責任を負う者があるときは、占有者又は所有者は、その者に対して求償権を行使することができる。

3. 常駐警備コストと機械警備コストの比較

図表-4は、ビル管理業務に必要となる設備・警備・清掃の人件費コスト（委託料）の相場水準を例示したものである。これによれば、警備員1名を常駐させる場合の月額委託料（人件費コスト）は、警備室を統括・司令できる「責任者クラス」で月額36万円（年額432万円）程度、交通誘導なども担当する「一般クラス」で月額32万円（年額380万円）程度となっている。

一方、図表-2に例示したような機械警備システムを利用する場合には、「システム導入工事費用（イニシャルコスト）」とともに、当該システムをつうじた日々の警戒監視と問題発生時における警備員の派遣・対応に対する「システム利用料（ランニングコスト）」が必要となる。

図表-5は、一般的な事務所ビルにおいて通常の機械警備システムを導入する場合のコスト水準を、競争的な環境下における正常な発注実績から回帰的に試算したものである。これによれば、システムの導入工事コストと月額利用料は、延床面積1,000坪の事務所ビルで「工事コスト：400万円前後／利用料：月額7万円前後」、延床面積3,000坪で「(同)600万円前後／(同)月額11万円前後」と試算することができる。

例えば、延床面積1,000坪の事務所ビルに終日1ポストの警備員を常駐させて「テナント専用部扉の鍵管理（保管・受け渡し）」、「朝夕出退社時の玄関立哨」、「建物館内の巡回警備」、「夜間宿直」などの有人常駐警備を実施する場合には、最低でも3名の警備員を確保する必要があり、そのコストは年額1,152万円（=@32万円/名×3名×12月）と試算できる。

一方、延床面積1,000坪の事務所ビルへの機械警備導入

工事コストは400万円前後に留まっており、その利用に際しては年額84万円前後（=月額7万円×12月）のシステム利用料が必要ではあるものの、上記で概算した常駐警備員3名の人件費コスト（年額1,152万円）と比較すると極めて少額であることがわかる。

言い換えれば、「テナント鍵管理（保管・受け渡し）の機械化」、「防犯録画カメラによる館内利用状態の録画・保存」、「各種防犯センサー・電気鍵による侵入警戒」など、建物警備に際して極めて有益な諸機能を有する機械警備システムの導入は、建物警備業務の費用対効果を大きく向上させる設備投資といえるだろう。

4. 通常警備と緊急対応の峻別

仮に、大規模火災や破壊・違法行為などの深刻な事件事故が深夜早朝に発生に際した場合には、現状のような「数名程度の宿直者」では到底太刀打ちできるはずもない。費用対効果の高い警備保安計画の策定に際しては、対象建物の特性に応じた適切な機械警備システムの導入を前提として、深刻な事件事故発生に際した緊急対応体制、とりわけ「緊急連絡・指揮命令系統」や「緊急時応援要請体制」を重層的に構築・洗練する過程において、常駐警備員の役割を精査・特定することが不可欠になる。ちなみに現状では、機械警備システムを提供する警備会社の多くは、機械警備システムの利用に付随して、「特定箇所の定期巡回」、「シャッター・扉などの日常的な開閉・施解錠」などの多様な有人巡回サービスを追加的に提供している。これらの付随サービスを適切に活用することにより、警備保安業務の費用対効果を大きく向上させることが可能となる。

図表-4 「設備・警備・清掃」要員の委託料（人件費コスト）の相場水準

（勤務フレーム）正社員

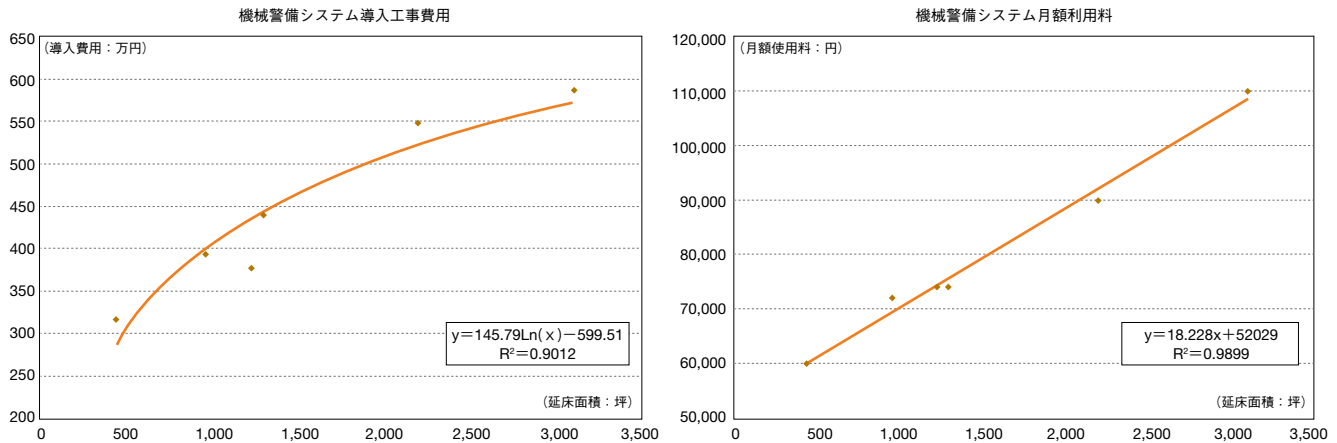
年間勤務日数：245日/年
月平均勤務日数：20.4日/月
月平均拘束時間：163.3h/月（8-17時）

積算資料における人件費水準

		設備管理責任者	設備管理技術員	設備管理補助員	警備責任者	一般警備員	清掃責任者	清掃技術者	一般清掃員
直接人件費	A：基本給+諸手当	324,800	277,000	224,900	221,000	226,000	234,700	214,300	179,650
間接人件費	B	118,328	99,945	80,385	80,012	38,400	83,750	77,517	66,514
人件費合計	C=A+B	443,128	376,945	305,285	301,012	264,400	318,450	291,817	246,164
業務管理費	D	39,882	33,925	27,476	15,051	13,220	19,107	17,509	14,770
一般管理費	E	53,131	45,196	36,604	44,249	38,860	50,634	46,399	39,140
合計	F	536,141	456,066	369,365	360,312	316,480	388,191	355,725	300,074
	時給(円/h)	3,282	2,792	2,261	2,206	1,938	2,377	2,178	1,837

(出所) 平成25年度版ビルメンテナンスの積算と見積

図表-5 一般的な事務所ビルにおける機械警備システム導入・利用コスト（例示）



5. 「通常警備」の費用対効果向上と「犯罪テロ対策費」の予算化

2001年の米国同時多発テロ以降、日本においても、犯罪テロ行為に対する抑止対策が強化されつつある。日本では、東京大空襲や関東大震災などの教訓から、火災や地震に対する備えや避難訓練などは定期的におこなわれてきたが、爆発物や毒物を使った犯罪テロ行為に対する予防措置や対応策、例えば、“爆発物をビル内に持込めるルートはいくつあるか? ”、“毒物散布時にビル管理者はどのように対応したらよいか?”といった観点からの検討シミュレーションは、国家的な重要施設や一部の企業本社などを除いては、ほとんど実施されてこなかったのが実情である。

建物のセキュリティ強化に際しては、「利用上の自由度担保」と「犯罪行為の警戒・抑止」のバランスが重要となる。爆発物の持込みや毒物散布といった観点から、大規模集客施設である鉄道駅、ショッピングモール、超高層ビルなど運営管理体制を点検してみると、そのバランスは「利用上の自由度担保」に大きく傾斜していることがわかる。

言いかえれば、ほとんどの民間集客施設は、犯罪テロ行為に対して多くの弱点を有しているといわざるを得ないが、このような傾向は日本に限ったことではない。爆発物持込みや毒物散布といった深刻な犯罪テロ行為は、その抑止対策に青天井のコストをかけても完全に防げるものではないのも現実である。このような事態への対応策として、不動産オーナーや管理会社はどのような行動指針や対応策を準備しておけばよいのだろうか。大規模集客施設における犯罪テロ対策の本格的な検討はようやく始まったばかりだが、この検討に際しては、不動産オーナー・管理会社はもとより、テナント企業、来館者など、全ての施設関係者の広範な協力が不可欠なのはいままでもない。世界各国における

図表-6 危機発生に対する警戒レベル（例示）

- **「平常時」**: 予測される侵害が想定しにくい又はその可能性が著しく低い場合
- **「レベル1」**: 予測される侵害に対し「注意」が必要な場合
 - ・他国で発生した「犯罪テロ行為」などが日本にも及ぼす可能性がある。
- **「レベル2」**: 予測される侵害に対し「警戒」が必要な場合
 - ・国内で発生した「犯罪テロ行為」などが所有ビル周辺にも及ぼす可能性がある。
 - ・所有ビル周辺における「犯罪テロ行為」などの発生が警察・当局等の信頼性の高いルートから事前に通告された。
- **「レベル3」**: 侵害が「急迫・現実化」した場合
 - ・所有ビル周辺地域における「犯罪テロ行為」などの発生。
 - ・所有ビルにおいて「犯罪テロ行為」などに係わる不審物などの発見。

出所：公開資料より筆者作成

波動的な爆破テロ事件の多発は、日本でもその可能性が皆無でないことを覚悟しなければならないが、不動産オーナー・投資家としては、そのための対策費を無闇に、かつ青天井的に負担することはできない。また、犯罪テロ対策の強化は、「身分証明書の提示」や「手荷物の検査」など、大多数の善良な建物利用者に対して多大な不便や迷惑をかけることも事実である。

結論的に言えば、犯罪テロ行為に対する特別警戒は、本稿前半で論じた「平常時」における費用対効果の高い通常の警備保安体制を基礎として、**図表-6**に例示した危機警戒レベル「レベル1（海外でのテロ発生）」、「レベル2（国内でのテロ発生）」、「レベル3（所有ビル周辺地域でのテロ発生）」などに応じて段階的に強化していくことが重要となる。

犯罪テロ対策の特別警戒体制の各論に関しては、今回は紙面の関係から触れないが、本稿のテーマである「平常時」における通常警備の費用対効果向上は、不動産の投資効率を大きく高める一方で、危機レベルに応じた「犯罪テロ対策費の機動的な捻出・予算化」も円滑化するといえるだろう。

平成28年度事業計画、収支予算を承認

2月5日に（一財）日本ビルディング経営センター第83回理事会が開催され、以下の通り平成28年度事業計画及び収支予算が承認されました。

平成28年度事業計画

1. ビル経営管理士制度の運用・管理

ビル経営管理士制度（試験及び登録）は、国土交通大臣登録証明事業として位置付けられています。試験合格者の増加を踏まえ、登録を推進し、ビル経営管理士制度の普及に努めます。

ビル経営管理士試験は、平成28年度においても引き続き適正な水準の維持を図るとともに厳正に実施して参ります。なお、適正な試験水準の維持を図るため、試験問題の分析を行い、品質向上を図って参ります。

また、ビル経営管理士制度の社会的信頼を高めるため、ビル経営管理士のコンプライアンスに対する取組みの強化を検討します。

2. ビル経営管理講座の実施

ビル経営管理のスペシャリスト養成講座である「ビル経営管理講座」については、環境、BCP、倫理等、時代に即した課題へ対応したテキスト改訂を行うと共に、引き続き講座のeラーニング化を進めて参ります。受講参加の機会の確保、拡大を図るため、ビル関連団体との連携を深め周知に努めて参ります。

また、ビル経営管理の基礎知識の習得を目的としたeラーニングシステムによる自宅学習講座である「ビル経営基礎講座」の開設を検討して参ります。

3. 各種セミナーの開催

高度化するビル経営管理への対応及び基礎的知識の普及を図るため、各種

セミナーを実施して参ります。

(1) ビル経営研究セミナー

法律問題及びプロパティマネジメント業務等実践的テーマを選定し、毎月1回、東京で開催します。

(2) 新春特別ビル経営セミナー

1月にその年の経済状況、不動産市場、予想される主な動き等をテーマに、業界の著名人を招聘して、セミナーを開催します。各社から有料参加者を募る他、センター関係者を幅広く招待し、センターの認知度向上を図ります。

(3) ビル経営セミナー

日本ビルディング協会連合会及び各地区ビル協会と連携しながら、東京・札幌・仙台・名古屋・大阪・福岡等のビル協会所在地において、開催地を拡大しつつ、地域のニーズに対応した適切なテーマを選定して実施します。特に東京においては、制度改正等カレントなテーマを選定し、開催いたします。

(4) CBAセミナー

平成28年度は、ビル経営管理士登録の推進を図るため、スキルアップセミナーをCBAセミナーに統合して、ビル経営管理士及び日本ビル経営管理士会会員のスキルアップの機会を拡大しつつ、更なる内容の充実を図って参ります。テーマについては、アンケートで要望が多かった「リノベーション」を共通テーマとする他、市場動向等基本的なテーマも含め、ビル経営管理士及び日本ビル経営管理士会会員の知識向上を図って参ります。

(5) BMI ネットアカデミー（動画配信サイト）

地方在住者及びセミナー欠席者等へ研修の機会を提供するために実施しているBMI ネットアカデミーについては、



一般公開対象セミナーを拡大し、コンテンツの充実を図って参ります（平成27年度の動画配信セミナー数17）。

4. 情報提供・広報の充実

ホームページ、いしずえ、マスコミ、関係業界団体等を通じ、有益な情報提供、センター諸事業の周知・宣伝を図って参ります。

センター機関誌「いしずえ」は年4回発行し、センターの活動内容を広く紹介する他、最新ビル、マーケット、法律実務、管理実務等の最新記事を紹介いたします。

また、センターのホームページ内に開設したビル経営管理士及び日本ビル経営管理士会会員対象のメンバー専用サイトにおいて、センター刊行物の閲覧、過年度ビル経営管理講座テキストの閲覧、関連法令の解説等、コンテンツを充実させ、有益な情報提供を行って参ります。

5. ビル経営管理に関する調査・研究

J-REIT 物件の管理費等の分析結果を取り纏めた「ビル経営管理データ研究会」の最終報告を受け、セミナー等を通じて積極的に発表していくと共に、回帰分析モデル・インデックスの普及を進めて参ります。また、データ解析結果の精査・応用研究等の委託研究を検討して参ります。

6. BOMI との連携

平成27年度より、アメリカのビル協会であるBOMA（Building Owners & Managers Association）の教育機関であるBOMI（Building Owners

& Managers Institute) との連携を開始し、BOMIの認定資格であるRPA (Real Property Administrator: 不動産管理士) 講座テキストの目次を受領しましたが、平成28年度はRPA講座テキスト内容の精査とビル経営管理講座テキスト内容との比較検証を実施し、両講座の連携について検討して参ります。

7. 日本ビル経営管理士会の運営

ビル経営管理士等の資格者の会である日本ビル経営管理士会においては、会員の情報交流を目的とした「ネットワーキングイベント」を引き続き開催する他、東京及びビル協所在地で開催するCBAセミナー及びビル経営セミナーへの会員の参加を積極的に促して参ります。また、機関誌「いしずえ」

を年4回配布し、会員の知識向上を図って参ります。また、メンバー専用

サイトでの交流機能導入等を検討して参ります。

【平成28年度収支予算】

(平成28年4月1日～平成29年3月31日)

(単位：円)

科 目	平成28年度予算
I 一般正味財産増減の部	
1. 経常増減の部	
(1) 経常収益	
基本財産運用益	60,000
特定資産運用益	20,000
セミナー事業収益	16,000,000
ビル経営管理講座事業収益	72,600,000
ビル経営管理士試験事業収益	37,804,000
日本ビル経営管理士会事業収益	15,000,000
雑収益	70,000
経常収益計	141,554,000
(2) 経常費用	
経常費用計	141,430,000
当期経常増減額	124,000
当期一般正味財産増減額	124,000
一般正味財産期首残高	251,766,174
一般正味財産期末残高	251,890,174
II 指定正味財産増減の部	
当期指定正味財産増減額	0
指定正味財産期首残高	125,020,000
指定正味財産期末残高	125,020,000
III 正味財産期末残高	376,910,174

日本ビル経営管理士会

平成28年度事業計画、収支予算を承認

2月5日に日本ビル経営管理士会第36回理事会が開催され、以下の通り平成28年度事業計画及び収支予算が承認されました。

平成28年度事業計画

1. ネットワーキングイベントの開催

平成27年度に初めて開催したネットワーキングイベントを引き続き開催し、会員の知識向上に資するセミナーを実施する他、懇親会を実施し、会員相互の交流を図って参ります。

2. 会員専用サイトの交流機能の充実

会員間のネットワーキング機能の強化を図るため、会員専用サイト内に会員交流サイトを設け、交流機能の充実を図ります。

3. セミナーの開催

従来会員限定で行っていた「スキルアップセミナー」をビル経営管理士にも開放し、CBAセミナーとして引き続き実施して参ります。また、各地区ビル協と共催で行っているビル経営セミナーへの参加を会員宛に推奨して参ります(両セミナー共、士会会員は無料)。また、BMI ネットアカデミーにおいて、実施セミナーの動画を配信し、会員がいつでもどこでも無料で視聴できるように致します。

4. 情報提供の充実

年4回発行のセンターの機関誌「いしずえ」を会員宛配布し、会員の知識

向上を図ります。また、いしずえギャラリー、登録者&会員名簿、講座テキストライブラリーを掲載している士会会員専用サイトにおいては、内容を更に充実して参ります。

5. 会の目的達成のための事業の実施

会員に対し、Eメール及びホームページにより、随時、業務に有益な情報の提供を行うほか、センター主催のセミナー等の割引適用、その他会員の資質向上のための支援活動を行って参ります。

【平成28年度収支予算】

センター収支予算を参照

セミナー開催報告

〈第10回CBAセミナー〉

「オフィスビルのリノベーション」

1月28日（木）にコンファレンススクエアエムプラスで、83名の参加を得て、第10回CBAセミナーが開催された。三菱地所設計の河向昭氏を講師に迎え、環境性能向上のリノベーションについてお話を伺った。



〈兵庫ビル経営セミナー〉

「オフィスビル標準賃貸借契約書（定期建物賃貸借契約版）について」

1月20日（水）に神戸国際会館会議室で、40名の参加を得て、兵庫ビル経営セミナーが開催された。山下・渡辺法律事務所の渡辺晋弁護士を講師に迎え、定期建物賃貸借契約書についてお話を伺った。

〈第61回スキルアップセミナー〉

「低炭素社会づくり推進キャンペーン」

2月4日（木）に日本工業倶楽部会館大会議室で、120名の参加を得て、第61回スキルアップセミナーが開催された。地球環境産業技術研究機構の山地憲治氏他を講師に迎え、低炭素社会づくり推進に関する講演会を実施した。



〈金沢ビル経営セミナー〉

「オフィスビル標準賃貸借契約書（定期建物賃貸借契約版）について」

1月27日（水）に金沢ニューグランドホテルで、19名の参加を得て、金沢ビル経営セミナーが開催された。山下・渡辺法律事務所の渡辺晋弁護士を講師に迎え、定期建物賃貸借契約書についてお話を伺った。

〈大阪ビル経営セミナー〉

「オフィスビル標準賃貸借契約書（定期建物賃貸借契約版）について」

1月27日（水）にグランフロント大阪会議室で、83名の参加を得て、大阪ビル経営セミナーが開催された。山下・渡辺法律事務所の渡辺晋弁護士を講師に迎え、定期建物賃貸借契約書についてお話を伺った。

〈中国ビル経営セミナー〉

「オフィスビル標準賃貸借契約書（定期建物賃貸借契約版）について」

2月25日（金）にRCC文化センターで、72名の参加を得て、中国ビル経営セミナーが開催された。山下・渡辺法律事務所の渡辺晋弁護士を講師に迎え、定期建物賃貸借契約書についてお話を伺った。

〈北海道ビル経営セミナー〉

「オフィスビル標準賃貸借契約書（定期建物賃貸借契約版）について」

1月27日（水）に札幌国際ビル国際ホールで、90名の参加を得て、北海道ビル経営セミナーが開催された。山下・渡辺法律事務所の渡辺晋弁護士を講師に迎え、定期建物賃貸借契約書についてお話を伺った。

〈第62回スキルアップセミナー〉

「オフィスビル標準賃貸借契約書（定期建物賃貸借契約版）について」

3月17日（木）に丸ビルホールで、246名の参加を得て、第62回スキルアップセミナーが開催された。山下・渡辺法律事務所の渡辺晋弁護士を講師に迎え、定期建物賃貸借契約書についてお話を伺った。



〈第11回CBAセミナー〉

「不動産経営の見える化」

3月31日（木）にコンファレンススクエアエムプラスで、121名の参加を得て、第11回CBAセミナーが開催された。プロパティデータバンクの板谷敏正氏を講師に迎え、ビル経営に関する各種データの所在と活用方策についてお話を伺った。



平成27年度ビル経営管理士試験、461名が合格（合格率は、68.0%）

平成27年度ビル経営管理士試験の合格者の発表が、1月29日（金）に行われた。

試験は昨年12月13日（日）に全国6都市で行われ、受験者数は678名、合格者数は461名、合格率は、68.0%であった。

合格基準は、3科目合計300点満点中186点以上で、「企画・立案業務」については56点以上、「賃貸営業業務」については60点以上、「管理・運營業務」については67点以上となっている。過去5年間の試験実施結果及び合否基準は右記の通り。

【過去5年間の試験実施結果及び合否基準】

		平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	
受験申込者	名	585	570	610	735	765	
平均年齢	歳	38.8	37.7	39.1	39.1	39.5	
男性	名	529	504	527	636	658	
女性	名	56	66	83	99	107	
受験者	名	537	525	570	668	678	
出席率	%	91.8	92.1	93.4	90.9	88.6	
試験合格者	名	378	364	396	448	461	
合格率	%	70.4	69.3	69.5	67.1	68.0	
平均年齢	歳	38.9	37.3	39.0	40.0	39.6	
男性	名	344	333	348	402	395	
女性	名	34	31	48	46	66	
女性比率	%	9.0	8.5	12.1	10.3	14.3	
(点以上)							
合否基準	3科目合計	点	185	180	182	180	186
	企画・立案	点	52	56	58	58	56
	賃貸営業	点	70	54	59	53	60
	管理・運営	点	59	64	62	60	67

日本ビル経営管理士会について

『日本ビル経営管理士会』は「ビル経営管理士」（ビル経営管理士登録者）、「ビル経営管理主任」（ビル経営管理講座修了者）及び「ビル経営管理士試験合格者」を対象とした会員組織で、ビル経営管理に関する研究、知識および技能の普及活動、会員交流活動を行っており、年会費7,000円（消費税不課税）をお支払い頂くことで入会となります。

会員になると、機関誌「いしずえ」配布（年4回発行）、ネットワーキングイベントへの参加及びCBAセミナーへの無料参加並びにBMIネットアカデミーにおける無料動画視聴、メンバー専用サイトでの前年度のビル経営管理講座テキスト閲覧、ビル経営研究セミナーの割引料金での参加等の特典があります。なお、ビル経営管理士の更新登録要件にも指定されています。

現会員の方及び未入会の方々には、入会案内のメールを送付させて頂きましたので、是非ご入会下さい。

高木丈太郎前会長逝去

センター前会長の高木丈太郎氏におかれましては、平成28年3月5日に逝去されました（享年88歳）。高木氏は平成4年7月1日にセンター会長に就任され、平成27年6月に退任されるまで、23年にわたりセンター会長を務められました。高木氏のセンターに対する多大な貢献に深く感謝すると共に、心よりご冥福をお祈り申し上げます。





いしずえ

ISHIZUE No.167

COVER PHOTO

「JR新宿ミライナタワー」

DATA

JR東日本は、地域の発展に貢献することを重要な使命と位置づけており、「JR新宿ミライナタワー」は、その一環として計画を進めてきたもので、地上32階建て、高さ170m、延床面積111,000㎡のビルとして完成し、このたび開業の時を迎えました。さまざまな人々が集い、回遊する新たな交流の場とすることで、新宿エリアのさらなる賑わいの創出に寄与します。

CONTENTS

2 新宿新南口エリアの新たなランドマーク

『JR新宿ミライナタワー』

「駅」を起点としてエリア全体の価値向上を目指す

西村 光平 東日本旅客鉄道株式会社 事業創造本部 開発推進部門 ターミナル開発グループ 課長

8 ビル市況レポート⑨

オフィス賃貸市場は当面好調だが、
市場の変化を捉えた地道な競争力強化が重要

竹内 一雅 (株)ニッセイ基礎研究所 金融研究部 不動産市場調査室長

12 渡辺晋のビルマネジメントセミナー|Vol.24

定期建物賃貸借であることが否定された判例に学ぶ

渡辺 晋 弁護士

16 ビル管理業務の内容精査とコストの最適化方策 第7回

「警備保安業務」の変容と業務最適化に向けた論点・方策

信田 直昭 Shidaインベストメント&マネジメント代表

20 いしずえニュース

日本ビルディング経営センター 平成28年度事業計画、収支予算を承認

日本ビル経営管理士会 平成28年度事業計画、収支予算を承認

セミナー開催報告

第10回CBAセミナー/兵庫ビル経営セミナー/第61回スキルアップセミナー/

金沢ビル経営セミナー/大阪ビル経営セミナー/中国ビル経営セミナー/

北海道ビル経営セミナー/第62回スキルアップセミナー/第11回CBAセミナー

平成27年度ビル経営管理士試験、461名が合格(合格率は、68.0%)

日本ビル経営管理士会について

高木丈太郎前会長逝去

いしずえ | No.167 | 2016年4月20日発行

発行



一般財団法人 日本ビルディング経営センター[BMI] | 日本ビル経営管理士会[JBMS]

JAPAN BUILDING MANAGEMENT INSTITUTE/ JAPAN BUILDING MANAGERS SOCIETY

所在地

〒100-0004 東京都千代田区大手町1-6-1 (大手町ビル837区)

TEL.03-3211-6771 FAX.03-3211-6772

<http://www.bmi.or.jp/>

《禁無断転載》

※本誌は、日本ビル経営管理士会の機関誌を兼ねて、
一般財団法人日本ビルディング経営センターが発行する機関誌です。